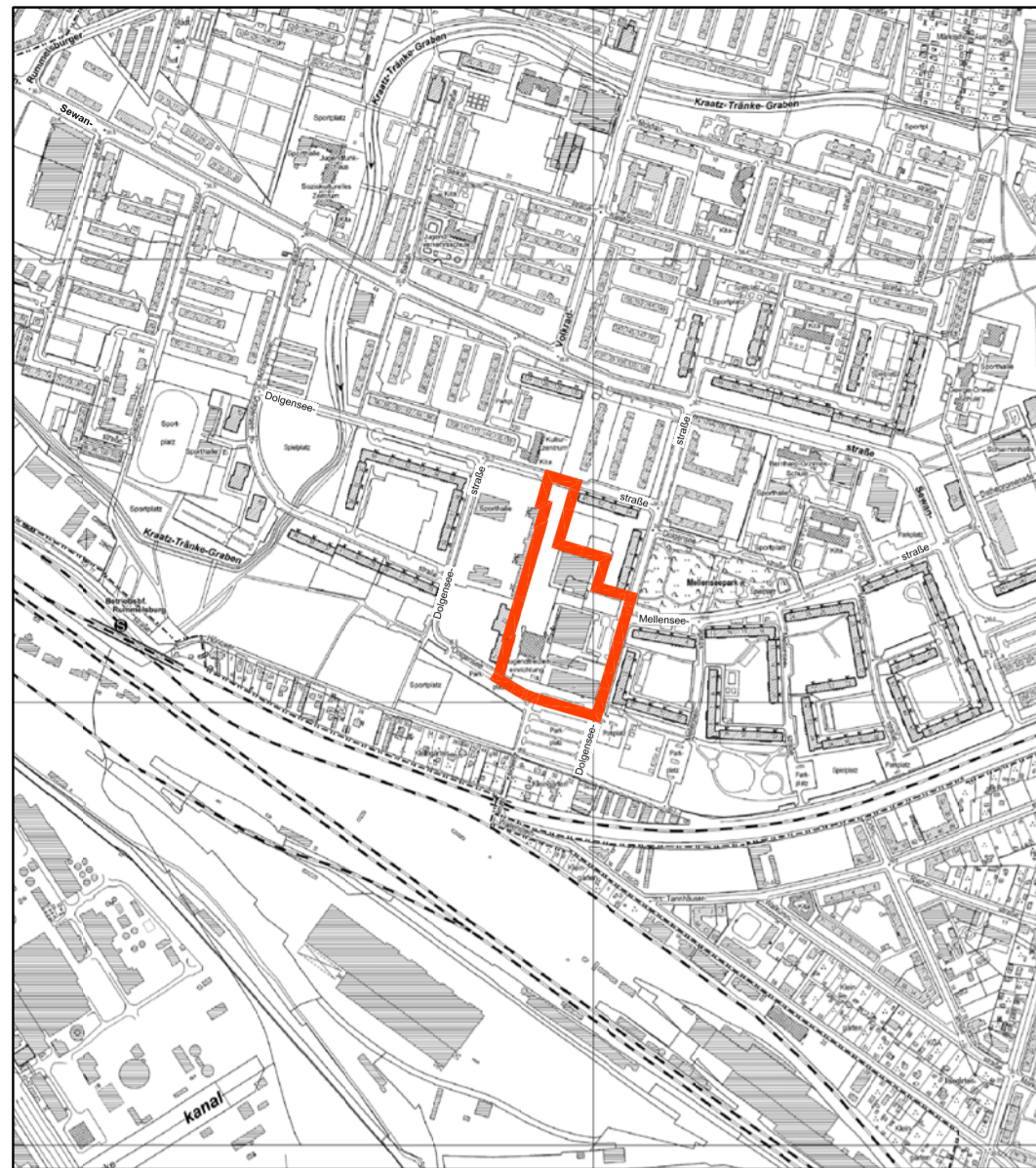


Übersichtskarte 1 : 10000

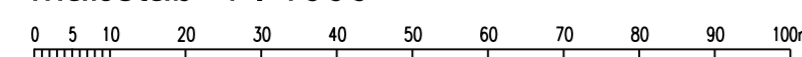


Textliche Festsetzungen

- Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das Baugebiet „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. In den Gebäuden sind Wohnungen zulässig. In den Erdgeschossen sind folgende weitere Nutzungen zulässig:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe,
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- In den Gebäuden mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ ist im Erdgeschoss ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² zulässig. Es sind folgende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung zulässig:
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
 Übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsvorschrift über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel 2014) sind zulässig, sofern der Anteil der Verkaufsfläche, auf der sie angeboten werden, 25 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin in den Abstandsflächen zulässigen vortretenden Bauteile und Vorbauten festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Mit Ausnahme der Flächen A und B können oberhalb der festgesetzten Oberkante Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückbleiben. Davon ausgenommen sind die Aufzugsüberfahrten, die auch bündig mit der Baugrenze des darunter liegenden Geschosses zulässig sind, sofern sie nicht zur Überschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin führen.
- Auf den mit AG bezeichneten Flächen für die Außengastronomie ist tagsüber durch eine Überdachung (Schirme, Markisen, geschlossene Dachkonstruktionen o.ä.) eine wirksame Schalldämmung von mindestens 8 dB(A) zu gewährleisten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem südlichen Gebäudekörper die Außenbauteile, die entlang der südlichen und östlichen Dolgenseestraße orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ext}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R'_{w,ext}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldchutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{T,N}$ und für die Nacht $L_{N,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

11-120 VE

Maßstab 1 : 1000



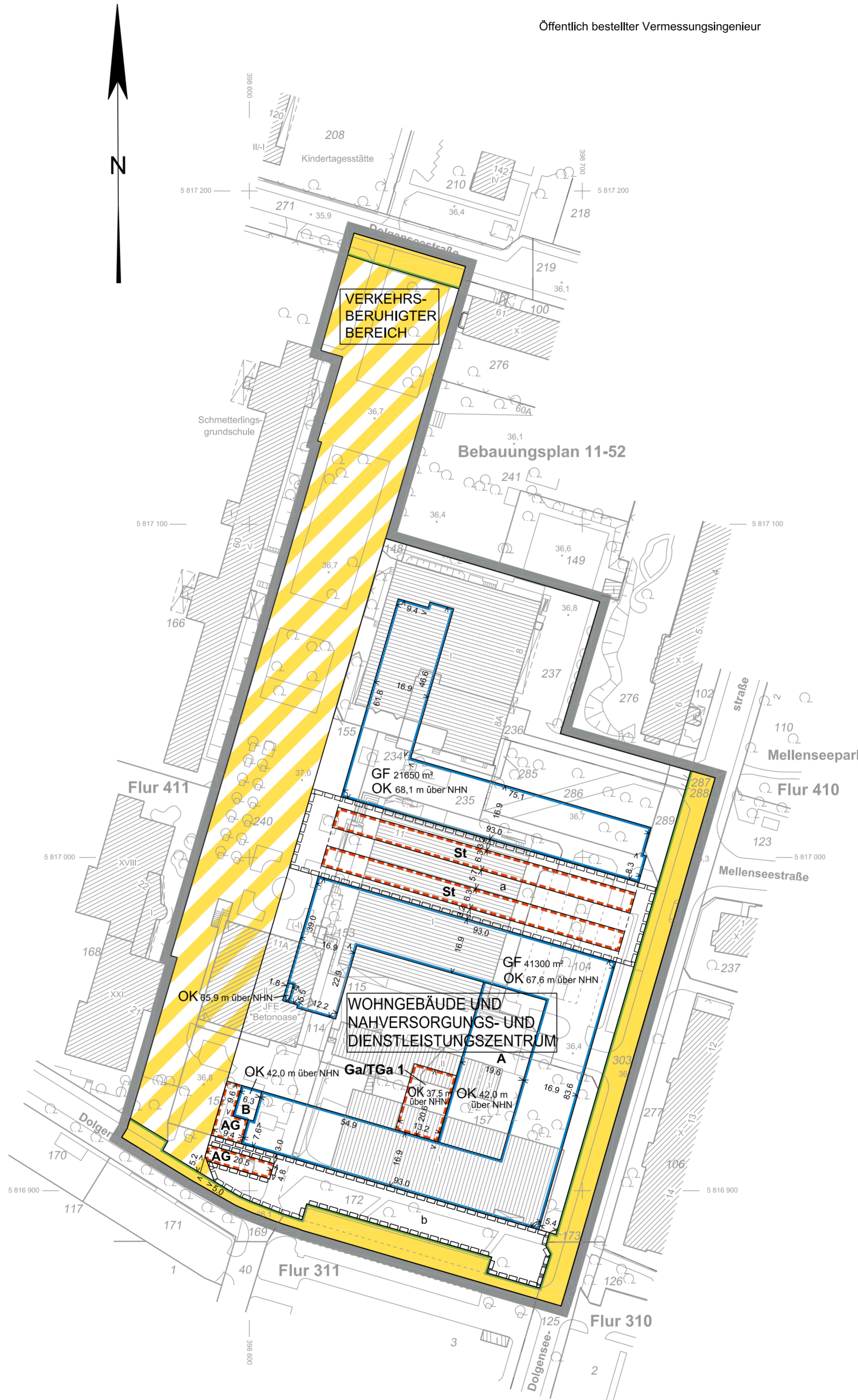
Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand: Juni 2017
Messung ÖbVI Rek, Wiecek, Dr. Schwenk vom Februar u. März 2016
Koordinatensystem: ETRS 89

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE, festgesetzt am 14.01.2020 mit Änderungen vom 24.10.2019, übereinstimmt. Berlin, den 20.02.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-120 VE

für die Grundstücke
Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11, 11A
sowie die westlich angrenzende Fläche
Flur 411, Flurstück 286
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Baugebiet mit Zweckbestimmung	WOHN- UND NAHVERSORGENDES DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
Oberkante als Höchstmaß	z.B. OK 67,6 m über NHN
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GF 21650 m²
Baugrenze	[Symbol]

Verkehrsflächen	[Symbol]
öffentliche Straßenverkehrsfläche	[Symbol]
Straßenbegrenzungslinie	[Symbol]
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	[Symbol]

Sonstige Festsetzungen	[Symbol]
Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind	[Symbol]
Fläche für Stellplätze	[Symbol]
Fläche für Garagen/Tiefgarage mit Angabe der Geschosse	[Symbol]
Fläche für die Außengastronomie	[Symbol]
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	[Symbol]

Wohn- oder öffentliches Gebäude	[Symbol]	Wohn- oder öffentliches Gebäude	[Symbol]
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	[Symbol]	Parkhaus	[Symbol]
Unterschiedliches Bauwerk	[Symbol]	Bänke	[Symbol]
Überdachung	[Symbol]	Geländehöhe, Straßenhöhe	[Symbol]
Straßenbaum oder geschützter Laubbaum, Nadelbaum	[Symbol]	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	[Symbol]
Zaun, Hecke	[Symbol]	Bauart	[Symbol]
Baudenkmal	[Symbol]	Planunterlage	[Symbol]

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche und ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Vorhabenträger: OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG
Forsthausstraße 4
82031 Grünwald

Aufgestellt: Berlin, den 25.09.2017

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

B. Monteiro Gütler-Lindemann
Bezirksstadträtin Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 12.12.2019 beschlossen.

Berlin, den 27.12.2019

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Gütler-Lindemann
Leiter Stadtentwicklungsamt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 14.01.2020

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

M. Grunst B. Monteiro
Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin

Die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird bescheinigt. Berlin, den 26.07.2017

gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur